



INNOVATIE
2021

'IDEALITER
KAN
COMMERCIEEL
VASTGOED
STRAKS VAN HET
ELEKTRICITEITSNET
AF'



LEES VERDER



TEKST: MARTIJN VAN LEEUWEN

Nooit eerder was de latente innovatieve kracht van de vastgoedsector zo bepalend voor onze toekomst, betoogt NVM Business-voorzitter SANDER HEIDINGA. Slimme techniek moet publieke gebouwen na de covidpandemie veilig en gezond maken. En alleen met een energieneutrale bebouwde omgeving kunnen we verdere klimaatopwarming tegengaan.

NVM Business Innovatie 2021 zal volgens Heidinga om meerdere redenen een memorabele middag worden. 'Het is ons eerste eigen grote fysieke evenement sinds corona in maart 2020 toesloeg. In november 2020 hadden we een primeur met ons eerste digital-only congres met 1.400 volgers. Dit jaar houden we een hybride event met 350 fysieke bezoekers én een live stream. Na zo'n lange tijd zal het weerzien op 18 november met zoveel collega's en klanten voelen als een reünie. Bovendien is dit de vijfde editie van ons Innovatiecongres.'

INNOVATIEPROFESSOR

De line-up van Innovatie 2021 is ijzersterk, somt hij op. 'Innovatieprofessor Deborah Nas presenteert vier startup- en techbedrijven die vastgoed slimmer kunnen maken. Bas van Veggel (Timeless Investments/COD) en Savills-head Ellen Waals nemen ons mee naar een toekomstbestendige werkplek. Paleis Soestdijk-ontwikkelaar Maya Meijer-Bergmans toont aan hoe functies als wonen, werken en recreëren te mengen. Wie wil weten hoe de toekomst van winkelen, logistiek en stedenbouw er post-covid uit ziet, moet ook zeker luisteren naar de bijdrages van, Teun Koek (Westfield-Unibail-Rodamco), Tim Beckmann (Intospace) en Winy Maas (MVRDV). Ik ben ervan overtuigd dat de toeschouwers en online kijkers na afloop vol inspiratie vertrekken. Als ze concluderen dat NVM Business en zijn leden vooruitkijken en tijd en energie investeren in de toekomst, ben ik helemaal een tevreden mens.'

TRANSPARANTIE

Voor NVM Business-leden is innovatie een middel om relevant te blijven als vastgoedadviseur, consultant en taxateur. 'Onze relevantie stoelt op marktken- nis, die feitelijk is onderbouwd en we in alle transparantie doorgeven. Die rele- vantie kunnen we versterken met onze steeds beter wordende database.



'HET IS ONS EERSTE EIGEN GROTE FYSIEKE EVENEMENT SINDS CORONA IN MAART 2020 TOESLOEG'

SANDER HEIDINGA

Die stelt ons in staat met nog betere referentiedata te komen, met real time marktinzichten en voorspellend onderzoek naar de marktvraag. In de nabije toekomst is het dankzij machine learning waarschijnlijk ook mogelijk voorspel- lingen te doen over de ontwikkeling van markthuren en vastgoedprijzen.'

MINDER ENERGIE

De maatschappelijke relevantie van innovatie is echter nog veel groter, bena- drukt hij. 'De afgelopen covidcrisis heeft al de noodzaak blootgelegd om vast- goed slimmer, duurzamer en vooral gezonder te maken. Klimaatverandering stelt ons voor een nog veel grotere uitdaging. De vastgoedsector kan hier een forse positieve bijdrage aan leveren. De bebouwde omgeving is immers nog altijd goed voor zo'n 40 procent van alle CO2-uitstoot. We moeten ervoor zor- gen dat commercieel vastgoed minder energie verbruikt. In een ideale wereld belasten we het hoogspanningsnet helemaal niet meer. Voorlopers in het vast- goed ontwikkelen al bedrijvenparken die geen stroom van het elektriciteitsnet gebruiken, maar zelf stroom opwekken. De overheid zou ook best mogen eisen dat opslag en bezorging van consumentenproducten klimaatneutraal plaats- vinden. Als dat e-commerce duurder maakt en we daardoor minder bestellen, komt dat het milieu en klimaat alleen maar ten goede.'

TOPJAAR

Wat verwacht Heidinga van 2022? De kortstondige economische crisis, ver- oorzaakt door twee lange lockdowns, is al bijna weer vergeten, constateert hij. 'De economie herstelt veel sneller en krachtiger dan verwacht. Volgend jaar lijkt net als dit jaar een topjaar voor commercieel vastgoed te worden. In dit historische "lagerentetijdperk" blijft vastgoed nu eenmaal een van de beste en meest rendabele investeringen. Ook de kantorenmarkt veert weer op. Bedrijven en werknemers hebben het kantoor enorm gemist, gezien de terugkeer van de ellenlange files. Het is te hopen dat het hybride werken wordt uitgerold en niet iedereen om 9 uur op kantoor hoeft te verschijnen. De coronacrisis heeft wel- iswaar een zware wissel getrokken op de retail- en horecamarkt. Maar anders dan na de crisis van 2008-2013 zijn er nauwelijks executieveilingen van com- mercieel vastgoed geweest. Horecaondernemers hebben hun vastgoed tegen een goede prijs kunnen verkopen aan kapitaalkrachtiger collega's.

STABILISATIE

Hoewel 2022 veel kansen biedt, liggen er net zoveel bedreigingen op de loer, waarschuwt de NVM Business-voorzitter. 'De wereld en dus ook onze markt wordt onvoorspelbaarder. De mondiale schaarste aan grondstoffen, personeel en energie en de bijbehorende snelle prijsstijgingen, zijn daar een teken van. Nederlands commercieel vastgoed lijkt in 2022 te stabiliseren in een hele goede markt. Maar de gretigheid waarmee iedereen op vastgoed springt, roept bij mij herinneringen op aan 2007. Gelukkig zijn we de lessen van de vorige crisis niet vergeten, want beleggers hanteren nu een veel lagere leverage. Onze commer- cieel vastgoedmakelaars en taxateurs zullen in elk geval goede, rationele en ver- trouwenwekkende adviezen geven, zodat vastgoedprofessionals, corporates en MKB'ers weloverwegen en verstandige besluiten kunnen nemen.'

EXTRA

1. Wat wilde je vroeger later worden?
Ondernemer
2. Welke wijze les neem jij ter harte?
Altijd door blijven gaan, dan kom je er wel
3. Van wie heb je het meeste geleerd?
Mijn vader
4. Ben jij altijd zeker van je zaak?
Nee
5. Waar kunnen ze jou voor wakker maken?
Kitesurfen
6. Waar ben je trots op?
Dat ik al jaren in harmonie samenwerk met mijn vijf compagnons van ons makelaarskantoor
7. Wat/wie maakt jou boos?
Mezelf, als ik na afloop concludeer dat ik iets niet goed of niet goed genoeg heb gedaan
8. Wat/wie maakt je blij?
Mijn gezin
9. Waar moet je heel erg om lachen?
Buitengewoon optimistische mensen
10. Waar kun je wakker van liggen?
Zaken die niet goed zijn gegaan